

Nieuwe markt voor projectontwikkelaars

OMZETTING VAN KANTOORRUIMTE IN AMSTERDAM BLIJFT VOORLOPIG GESTAAG DOORGAAN

Hergebruik van gebouwen is geen nieuw verschijnsel. In afgedankte amfiteaters bouwden de Romeinen de arena, en zelfs het theatergedeelte, al vol met woningen. Functiewijziging neemt binnen de vastgoed wereld een bijzondere plaats in. Het oefent direct invloed uit op de ontwikkeling van de voorraad. In dit artikel wordt nader ingegaan op een aantal aspecten van herbestemming van kantoorruimte. De ontwikkeling binnen de agglomeratie Amsterdam gedurende het afgelopen decennium staat centraal.

In het afgelopen decennium heeft in de agglomeratie Amsterdam zo'n 40.000 m² kantoorruimte per jaar een andere gebruiksfunctie gekregen. Ten opzichte van de voorraad varieert dit per jaar van een half tot anderhalf procent. Dit lijkt aan de geringe kant, maar ten opzichte van de nieuwbouw is herbestemming van veel groter belang: in de periode 1981-1991 is in de agglomeratie Amsterdam naar schatting 1.650.000 m² nieuwe kantoorruimte opgeleverd. Een kwart van de groei van de voorraad als gevolg van nieuwbouw is derhalve gecompenseerd door herbestemming.

Nagegaan is op welke locaties en in welke mate kantoorpanden een andere functie hebben gekregen. Met name is aandacht besteed aan de omzetting tot woningen, hotels en ruimte voor hogere onderwijsinstellingen. Binnen Amster-



Het Canal Crown Hotel heeft zich gevestigd in een voormalig kantoorpand van de Sociale Dienst aan de Herengracht

dam heeft ruim 75% van de totaal geraamde herbestemming van kantoren plaatsgehad in de oude stad.

WONINGEN

De omzetting van kantoorruimten naar woonruimten heeft voornamelijk plaats-

gevonden in de westelijke en zuidelijke grachtengordel. Geconstateerd kan worden dat deze gebieden zowel voor wonen als voor werken gewilde locaties zijn. Met de geregistreerde omzettingen van kantoorruimte naar woningen, blijkt in de periode 1982-1992 een totale hoeveelheid bruto vloeroppervlak (bvo) gemoeid van 55.000 m². Het betreft vooral panden kleiner dan 5000 m², grotere panden zijn in de Amsterdamse grachtengordel nauwelijks aanwezig. Voorts zijn in het zuidelijke deel over het algemeen de wat grotere kantoorgebruikers gevestigd, en vindt omzetting van kantoorruimte meer in clusters van panden plaats.

HOTELS

In Amsterdam is de beschikbaarheid van naastgelegen ruimten, nodig voor externe uitbreidingen, nogal schaars. Dit geldt met name voor hotels. Bij de uitbreiding blijken overwegend woningen en kantoor(achtige) panden te zijn ingenomen. Het Eden Hotel (kantoorpand van de NMB aan de Amstelstraat), Hotel de l'Europe en de hotels Cok en Smit hebben bij de uit-

breiding een aantal naastgelegen kantoorpanden in gebruik genomen.

Volledig nieuwe hotels zijn ontstaan door herbestemming van vijf kantoorpanden. Zo omvat het SAS Royal Hotel het voormalige kantoor van Proost en Brandt, en is het oude stadhuis omgebouwd tot het luxe The Grand. Deze nieuwe groot-schalige hotelvestigingen (gemiddeld bijna 150 kamers per hotel) hebben het grootste aandeel in de ruim 30.000 m²

kantoorruimte die tot hotel is herbestemd. De omzetting van kantoorruimte concentreert zich in het zuidelijk deel van het Burgwallengebied: SAS, The Grand, De l'Europe, met een totale omvang van ruim 26.000 m² bvo. Daarbuiten vindt herbestemming van kantoor naar hotel meer incidenteel en verspreid over de stad plaats.

HBO

De Schaalvergroting, Taakverdeling en Concentratie-operatie (STC) binnen het hoger beroepsonderwijs heeft in de jaren '80 tot gevolg gehad, dat er behoefte ontstond aan grotere gebouwen op goed per openbaar vervoer bereikbare locaties. Daarnaast zijn en worden diverse kleinere en minder gunstig gesitueerde gebouwen afgestoten. Per saldo is bij de vijf onderzochte HBO-clusters (HES, AHA, HVA, AHK en HH) sprake van een min of meer gelijkblijvend ruimtegebruik. Juist de verschuiving in het ruimtegebruik is in het onderzoek naar herbestemming van kantoorruimte interessant.

In totaal is in de onderzochte periode circa 49.000 m² kantoorvloeroppervlak door het onderwijs in gebruik genomen, waarvan 32.000 m² door de vijf onderzochte HBO-clusters. De resterende oppervlakte wordt gebruikt door een aantal op zichzelf staande HBO-instellingen, zoals het Sweelinck-conservatorium.

Het pand van de Hogere Economische School aan de Wibautstraat is voornamelijk debet aan de relatief hoge inname van kantoorruimte. Ook de Algemene Hogeschool Amsterdam en de Hogeschool Holland in Diemen hebben panden in gebruik genomen die als kantoorpand zijn gebouwd. Wanneer het pand Weesperstaete hieraan wordt toegevoegd (oorspronkelijk kantoor), betekent dit dat bijna de helft van de ingenomen hoeveelheid hoger-onderwijsruimte in het afgelopen decennium afkomstig is van voormalige kantoren.

Ook het omgekeerde heeft echter plaatsgevonden. Zo zijn kantoorpanden aan de rand van de stad tijdelijk gebruikt door de Hogeschool Holland. Deze panden zijn inmiddels weer in gebruik als kantoor.

TOEKOMST

Voor de jaren negentig wordt verwacht dat het aantal vierkante meters her te bestemmen kantoorruimte op het niveau van de afgelopen twee jaren zal blijven. Het betreft naar schatting 20.000 à 30.000 m² bvo, afhankelijk van een aantal factoren. Het uiteindelijke aantal vierkante meters kantoorruimte blijft in grote mate afhankelijk van de ontwikkeling van het



Kantoorpanden kunnen gemakkelijk worden omgezet om gebruikt te worden door hoger-onderwijsinstellingen: de Hogere Economische School aan de Wibautstraat.

huurprijsniveau. In de binnenstad zou de aanwezigheid van een aantrekkelijk lunchpauze-milieu tot de lagere schatting kunnen leiden. Ook het locatiebeleid kan een lagere schatting in de hand werken. Bedrijven zouden dit beleid namelijk wel eens kunnen gaan omzeilen door zich te vestigen in reeds bestaande kantoorpanden. De voorwaarden die dit beleid stelt aan vestiging (met name het maximale aantal parkeerplaatsen) zijn immers (nog) niet van toepassing op reeds bestaande locaties. Waarneembaar is dat verouderde kantoorruimte grondig wordt gerenoveerd tot luxe-kantoorruimte. Daarnaast is aan de rand van de stad structurele leegstand te verwachten van met name oude, inefficiënte kantoren op slecht bereikbare locaties. Dit wijst op een hogere hoeveelheid her te bestemmen kantoorruimte.

De gemeente heeft de laatste jaren geen duidelijk beleid gevoerd ten aanzien van herbestemming van kantoren. De wens is aanwezig om te komen tot een 'multifunctionele binnenstad', waar diverse functies naast elkaar kunnen bestaan. Aanvragen voor herbestemming worden overwegend gezien op de schaal van (een deel van) de binnenstad. Het ontstaan van monofunctionele hotel- of woongebieden wordt in elk geval tegengegaan. In praktijk gaat het omzetten van kantoorruimte in woningen of hotels echter gestaag door. Voor woningen ligt de grootste oorzaak in de oplopende huur- en koopprijzen van woonruimte. Hotels grijpen de vrijgekomen kantoorruimte aan om eindelijk uit te breiden of zich te vestigen. Een geschatte hoeveelheid van 23.000 m² kantoorruimte staat op de nominatie om te worden omgezet in hotels.

Voor het hoger onderwijs is het de verwachting dat het de komende jaren juist in mindere mate oude kantoorruimte in gebruik zal nemen. Een nieuwe wetgeving (Omkering Kapitaaldienst Financiering) geeft de onderwijsinstellingen zelf het beheer over haar panden in handen. Zij beschikken dan over de mogelijkheid onderwijspanden te verkopen en voortaan meer te gaan huren. Vooral de modernere kantoorruimte aan de rand van de stad lijkt hiervoor in aanmerking te komen. In de hoek van de projectontwikkelaars en beleggers bestaat hiervoor al belangstelling. Deze panden behoeven slechts op een paar punten (brandveiligheid en sanitair) aangepast te worden aan gebruik door het onderwijs. Na het verstrijken van de verhuurperiode wordt opnieuw bekeken of het als onderwijspand of kantoorpand verder zal worden gebruikt. Met relatief beperkte middelen kan het eventueel worden omgezet.

Hergebruik van kantoorruimte is niet in alle delen van de stad gewenst en mogelijk. Met name in de binnenstad wordt een mozaïek van functies nagestreefd. In gebieden waar behoud van kantoren voorop staat, zou onderwijsruimte kunnen worden herbestemd tot kantoren en tegelijkertijd kantoren tot hotels. Wellicht dat een deel van de vraag naar hotellocaties kan worden bediend door vrijkomende onderwijspanden.

PAUL ZWART
redactie AGORA

Dit artikel is gebaseerd op het verslag *Herbestemming van kantoorruimte in Amsterdam 1982-1992*, dat is gemaakt naar aanleiding van een stage bij de sector Economie en Werkgebieden van DRO in Amsterdam.